AL RISALAH: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum

VOLUME 26 NO 1, MAY 2026
P-ISSN: 2252-8334 / E-ISSN: 2550-0309
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.67446

Legal Protection for Good-Faith Buyers in Informal Land Sale Transactions: A Case Study of Decision Number 302/Pdt.G/2025/PN Bks

Septyan Sins Danendra[1*], Gunawan Djajaputra[2]
[1]*E-mail: septyan.205220344@stu.untar.ac.id*
[1]*E-mail: gunawan@fh.untar.ac.id*
[1,2]*Universitas Tarumanagara, Indonesia*
*corresponding author

Article history:
Received in revised form: 29 April 2026
Acceptance date: 10 May 2026
Available online: 30 May 2026

Keywords:
Legal Protection; Good Faith Buyer; Underhand Sale and Purchase; Court Decision.

How to Cite:
Danendra, S. S., & Djajaputra, G. (2026). Legal Protection for Good-Faith Buyers in Informal Land Sale Transactions: A Case Study of Decision Number 302/Pdt.G/2025/PN Bks. Al-Risalah Jurnal Ilmu Syariah Dan Hukum.
https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.67446

License:
Copyright (c) The authors (2026)
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Abstract
The practice of underhand land sale and purchase agreements is still commonly carried out by the public, despite being inconsistent with land law provisions requiring the execution of a Sale and Purchase Deed (AJB) by a Land Deed Official (PPAT). This practice gives rise to various legal problems, particularly for good faith buyers who have fulfilled their obligations but have not obtained legal certainty over the land they purchased. This study aims to analyze the forms of legal protection for good faith buyers in underhand land sale and purchase transactions, as well as the judges' legal considerations in Decision Number 302/Pdt.G/2025/PN Bks. The research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. The data used consist of primary and secondary legal materials analyzed qualitatively. The results of the study indicate that legal protection for good faith buyers can be provided through preventive and repressive measures. Preventive protection is carried out through mandatory land registration, the execution of AJB by PPAT, and the application of the precautionary principle by buyers. Meanwhile, repressive protection is implemented through civil lawsuit mechanisms in court. In the decision, the judges considered the validity of the agreement, the principle of good faith, proof of payment, and physical control of the land as the basis for granting legal protection to the buyer.

INTRODUCTION

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan bersifat strategis dalam kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana investasi dan sumber penghidupan. Negara memiliki kewenangan dalam mengatur bidang pertanahan yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada dalam penguasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk menjalankan prinsip tersebut, pemerintah menetapkan hukum agraria nasional melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur ketentuan mendasar mengenai hak kepemilikan serta pemanfaatan tanah di Indonesia.[1] Selain itu, UUPA juga mengatur adanya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.[2]

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia karena menyangkut kepemilikan dan kepastian hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum, salah satunya adalah jual beli. jual beli tanah pada dasarnya harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang seperti, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris sebagai bentuk pembuktian peralihan hak yang sah dan menjadi dasar bagi pendaftaran tanah.

Namun, dalam praktiknya transaksi jual beli tanah sering terjadi melalui perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tanah di bawah tangan dapat dipahami sebagai jual beli yang dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak dengan menggunakan bukti berupa kwitansi, surat pernyataan, atau perjanjian sederhana. Praktik ini sering terjadi karena beberapa faktor, seperti rendahnya literasi hukum terhadap masyarakat, prosedur yang dianggap terlalu rumit, hingga adanya kendala dalam biaya. Meskipun transaksi jual beli di bawah tangan sering dilakukan karena dianggap lebih cepat dan murah, namun transaksi tersebut dapat menimbulkan masalah hukum tersendiri karena tidak memenuhi ketentuan dalam hukum pertanahan yang mensyaratkan adanya akta PPAT untuk dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.[3]

---

[1] Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin. (2023). "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik" *Jurnal Unes Law Review*, 6(1).
[2] Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19.
[3] Adinda Dewandani dan Ana Silviana. (2025). "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah Tangan" *Jurnal Ilmiah*, 11(1).

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan bisa dianggap sah karena memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya pada Pasal 1320 KUHPerdata.[4] Namun perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan tidak memiliki kepastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.[5] Permasalahan semakin kompleks ketika pembeli tanah dalam perjanjian di bawah tangan merupakan pembeli yang beritikad baik, yaitu pihak yang melakukan transaksi secara jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek tanah tersebut. Pembeli beritikad baik umumnya telah membayar harga jual beli secara penuh serta telah melakukan penguasaan fisik atas tanah tersebut, namun mengalami kesulitan dalam proses balik nama sertipikat. Kondisi seperti ini menyebabkan ketidakpastian hukum yang merugikan pembeli, bahkan meskipun ia beritikad baik.[6]

Dalam banyak kasus tentang praktik jual beli tanah secara di bawah tangan, salah satu contohnya yang ada di dalam putusan pengadilan negeri nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks. Putusan ini menunjukkan bagaimana pengadilan negeri di Bekasi mempertimbangkan status itikad baik pembeli, meskipun transaksi yang dilakukan dalam jual beli tanah secara di bawah tangan. Dalam kasus tersebut hakim harus bisa mempertimbangkan prinsip keadilan dan kewajaran terhadap pihak yang dirugikan.

Berdasarkan latar belakang di atas, artikel ini akan mengkaji dan meneliti permasalahan dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks)", Yang dimana akan mengkaji lebih lanjut terkait perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks terkait perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan.

Penelitian mengenai jual beli tanah di bawah tangan pada umumnya masih berfokus pada keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata serta akibat hukumnya terhadap para pihak. Kajian-kajian sebelumnya lebih banyak membahas validitas perjanjian bawah tangan secara umum dan belum secara khusus mengkaji parameter yuridis yang digunakan hakim dalam mengkualifikasi pembeli beritikad baik dalam

[4] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.
[5] Adinda Dewandani dan Ana Silviana. (2025). "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah Tangan" *Jurnal Ilmiah*, 11(1).
[6] Ferdian Yudhistira dan Krisnadi Nasution. (2025). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt.G/2023/Pn Bks)" *Jurnal Penelitian Ilmu Sosial*, 3(5).

sengketa pertanahan. Selain itu, belum banyak penelitian yang menghubungkan perlindungan pembeli beritikad baik dengan fungsi putusan pengadilan sebagai dasar administratif untuk proses balik nama sertipikat dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu, artikel ini memiliki kebaruan (novelty) karena secara khusus menganalisis ratio decidendi hakim dalam Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks terkait indikator itikad baik pembeli, sekaligus mengevaluasi kedudukan putusan pengadilan sebagai instrumen legitimasi administratif dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan. Pemilihan Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks sebagai objek kajian didasarkan pada karakteristik perkara yang menunjukkan adanya konflik antara formalitas hukum pertanahan dengan perlindungan terhadap keadilan substantif bagi pembeli beritikad baik. Putusan ini penting dikaji karena hakim tidak hanya menilai keabsahan hubungan keperdataan para pihak, tetapi juga memberikan jalan administratif bagi pembeli untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dikuasainya selama bertahun-tahun.

METHODS

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu, yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum, doktrin, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan.[7] Penelitian ini menggunakan pendekatan *statute approach* dan *case approach*. Putusan dianalisis melalui identifikasi ratio decidendi hakim, kemudian diuji mengguanakn norma Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta doktrin perlindungan pembeli beritikad baik dalam hukum pertanahan Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan interpretasi hukum secara gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk memahami penerapan norma hukum dalam putusan. Parameter penilaian itikad baik dalam penelitian ini meliputi adanya pembayaran harga tanah, penguasaan fisik atas tanah, kehati-hatian pembeli dalam memeriksa status tanah, serta tidak adanya pengetahuan mengenai cacat hukum atau sengketa atas objek tanah. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis dalam penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan ketentuan hukum mengenai jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan UUPA, KUHPerdata, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kemudian dianalisis dengan teori perlindungan hukum dan asas itikad baik. Pendekatan ini juga diterapkan melalui

[7] Willa Wahyuni, "Objek Penelitian Hukum Normatif untuk Tugas Akhir", *www.hukumonline.com*, 22 Desember 2022

analisis Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks untuk melihat penerapan hukum dan pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik.[8]

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, jurnal dan dokumen lainnya. Data sekunder yang digunakan terdiri dari dua bahan hukum yaitu: Bahan hukum primer: bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks. Bahan hukum sekunder: bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari, Literatur tentang praktik jual beli tanah di bawah tangan, jurnal-jurnal hukum serta hasil karya ilmiah.

Teknik pengumpulan data melalui metode dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah di bawah tangan berupa buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen lainnya. Analisis isi dilakulan terhadap pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks, khusunya pada bagian yang terdapat pertimbangan terkait keabsahan perjanjian, asas itikad baik, bukti pembayaran, dan penguasaan fisik atas tanah.

Pendekatan Penelitian yaitu pendekatan konseptual: dengan melihat pandangan-pandangan atau doktrin yang meneliti terkait dengan praktik jual beli tanah di bawah tangan. Pendekatan Kasus: menganalisis putusan pengadilan sebagai studi kasus dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Pendekatan Undang-Undang: menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Dengan teknik analisis data yaitu mengumpulkan data dari bahan-bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Kemudian, dari data yang diperoleh akan dipilih dan disusun secara sistematis, untuk kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan hasil penelitian.

[8] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan ke-4. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.97-98.

RESULT AND DISCUSSION

1. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang sah menurut hukum jika dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan melalui pejabat yang berwenang seperti, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memperoleh sebuah Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah. kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertipikat.[9] Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.[10]

Namun, kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan, yaitu tanpa melibatkan pejabat yang berwenang sehingga tidak memiliki akta otentik. Jual beli tanah di bawah tangan umumnya hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, atau perjanjian tertulis biasa. Keadaan ini sering terjadi karena berbagai faktor, seperti adanya kendala dalam ekonomi, rendahnya literasi hukum, atau karena dokumen tanah belum lengkap sehingga tidak memungkinkan dilakukan jual beli secara resmi.[11] Praktik jual beli semacam ini menimbulkan risiko besar bagi pembeli, terutama apabila muncul sengketa di kemudian hari.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi isu penting dalam hukum pertanahan. Pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah pembeli yang melakukan transaksi dengan jujur, tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa pada objek tanah, serta telah memenuhi kewajibannya seperti, melakukan pembayaran dan menerima penguasaan fisik atas tanah.[12] Pembeli beritikad baik seringkali berada dalam posisi yang kurang diuntungkan karena tidak memiliki alat bukti yang kuat seperti, Akta Jual Beli (AJB) dan sertipikat atas nama dirinya, sehingga

---

[9] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 478.
[10] Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 37.
[11] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), hal. 340.
[12] Ferdian Yudhistira dan Krisnadi Nasution. (2025). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt.G/2023/Pn Bks)" *Jurnal Penelitian Ilmu Sosial*, 3(5)

seringkali dirugikan apabila penjual melakukan wanprestasi atau apabila pihak lain mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

a. Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Pembeli Beritikad Baik

Perlindungan hukum preventif merupakan sebuah tindakan pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran terhadap norma yang berlaku, yaitu dengan mengusahakan agar faktor niat dan kesempatan tidak bertemu sehingga situasi keamanan dan ketertiban masyarakat tetap aman dan terkendali.[13] Dalam konteks jual beli tanah, perlindungan hukum preventif dilakukan melalui peraturan yang mewajibkan jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli tanah harus dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang serta pembayarannya harus dilunaskan pada saat transaksi dilakukan.[14] Kewajiban ini bertujuan agar jual beli tanah dapat dipastikan keabsahannya dan menghindari adanya penyalahgunaan atau penipuan yang merugikan pihak pembeli.

Selain itu, perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan cara penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.[15] Sertipikat tanah merupakan bentuk perlindungan paling utama karena memberikan legitimasi formal atas kepemilikan tanah yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses di peradilan.

Dengan demikian, perlindungan preventif pada dasarnya menekankan pentingnya pendaftaran tanah agar pembeli memperoleh kedudukan hukum yang kuat. Namun, dalam jual beli tanah di bawah tangan, perlindungan preventif ini tidak dapat berjalan maksimal karena transaksi dilakukan tidak melalui pejabat yang berwenang. Akibatnya, pembeli kehilangan jaminan perlindungan hukum oleh negara. Walaupun, hukum masih memberikan ruang perlindungan preventif melalui prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan pembeli sebelum membeli tanah. Bentuk kehati-hatian ini meliputi pengecekan status tanah, pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa, serta memastikan identitas pihak penjual sesuai data kepemilikan.[16] Prinsip ini penting karena pembeli yang dapat membuktikan bahwa

[13] Anonim, "Perbedaan Upaya Preventif dan Represif Serta Contohnya", *www.hukumonline.com*, 28 Maret 2024.
[14] Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 487.
[15] Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19.
[16] Urip Santoso, *Op.Cip.,* hal. 356.

dirinya telah berhati-hati dalam membeli tanah sehingga lebih mudah dinilai sebagai pembeli beritikad baik.

b. Perlindungan Hukum Represif Melalui Mekanisme Pengadilan

Perlindungan hukum represif merupakan serangkaian upaya yang dimulai dari penyelidikan, penindakan, pemeriksaan serta penyerahan penuntut umum untuk dihadapkan ke sidang pengadilan.[17] Dalam praktiknya, perlindungan hukum represif terhadap pembeli beritikad baik umumnya dilakukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri, terutama dalam bentuk gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Dalam hukum perdata, perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.[18] Jika syarat ini terpenuhi, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[19] Meskipun jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan, pembeli tetap memiliki dasar hukum untuk menuntut haknya berdasarkan perjanjian tersebut. Dalam konteks ini, penting untuk dibedakan antara keabsahan hubungan keperdataan dan keabsahan administratif peralihan hak atas tanah. Hakim dalam Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks pada dasarnya tidak secara langsung mengakui jual beli di bawah tangan sebagai alat peralihan hak yang sempurna menurut hukum pertanahan, melainkan mengakui adanya hubungan keperdataan yang sah antara penjual dan pembeli. Dengan demikian, putusan pengadilan berfungsi sebagai jalan administratif untuk memberikan legitimasi terhadap proses balik nama sertipikat yang sebelumnya tidak dapat dilakukan karena tidak adanya Akta Jual Beli dari PPAT. Hal ini menunjukkan adanya hubungan yang dinamis antara hukum perjanjian dan hukum agraria, di mana secara perdata perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak, tetapi secara administratif pertanahan peralihan hak belum sempurna sebelum didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks perlindungan pembeli beritikad baik, pengadilan dapat memberikan perlindungan dengan mengesahkan perjanjian jual beli tersebut dan memerintahkan penjual untuk melaksanakan kewajibannya melakukan peralihan hak. Hakim dapat

[17] Anonim, "Perbedaan Upaya Preventif dan Represif Serta Contohnya", *www.hukumonline.com*, 28 Maret 2024.
[18] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.
[19] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338.

memutus agar penjual menyerahkan dokumen tanah atau memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama. Perlindungan semacam ini sering dijadikan solusi ketika penjual tidak mau membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT atau ketika penjual telah meninggal dunia sehingga proses balik nama terhambat.

Selain itu, pembeli dapat mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH) apabila terdapat unsur kesalahan dari pihak penjual, seperti menjual tanah yang bukan miliknya atau menjual tanah yang sama kepada pihak lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut.[20] Dalam hal ini, pembeli dapat menuntut ganti kerugian baik materiil maupun immateriil sebagai bentuk perlindungan hukum.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa perdata tidak hanya berarti memberikan putusan yang formal, tetapi juga harus mencerminkan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi pihak yang dirugikan.[21] Oleh karena itu, hakim dalam perkara pertanahan harus mempertimbangkan unsur itikad baik pembeli sebagai dasar memberikan perlindungan.

c. Perlindungan Hukum Melalui Pendaftaran Tanah Dan Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Balik Nama

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan juga dapat diwujudkan melalui upaya pendaftaran tanah dengan menggunakan putusan pengadilan sebagai dasar hukum. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang menyatakan sahnya perjanjian jual beli di bawah tangan serta memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama sertipikat. Putusan tersebut kemudian dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat bagi kantor pertanahan untuk melalukan perubahan data kepemilikan atas tanah.

Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat.[22] Meskipun jual beli awalnya dilakukan secara di bawah tangan, pembeli masih dapat memperoleh perlindungan hukum secara administratif melalui putusan pengadilan. Urip Santoso dalam bukunya mengatakan bahwa putusan pengadilan dapat menjadi alat legitimasi untuk memperkuat kedudukan pembeli apabila proses jual beli tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sepanjang

[20] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1365.
[21] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 97.
[22] Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 3.

pembeli dapat membuktikan adanya hubungan hukum yang sah serta penguasaan atas tanah tersebut.[23] Mekanisme ini sering digunakan ketika penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, menolak hadir ke PPAT, atau telah meninggal dunia sehingga ahli waris menolak melanjutkan proses peralihan hak.

2. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik pada Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks

Perkara pertanahan yang berawal dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan seringkali menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Hal ini disebabkan karena Masyarakat melakukan jual beli tanah tidak sesua dengan prosedur yang ditentukan oleh hukum pertanahan, khususnya kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Kondisi tersebut dapat merugikan pembeli, terutama apabila pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga tanah namun tidak memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Dalam perkara Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks, Majelis Hakim dihadapkan pada persoalan di mana seorang pembeli memohon legalitas atas transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara di bawah tangan dan telah melaksanakan seluruh kewajibannya namun terhambat secara administratif untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak milik dikarenakan penjual tidak lagi diketahui keberadaannya. Berdasarkan Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks, terdapat beberapa indikator yang digunakan hakim dalam menilai adanya itikad baik pembeli, yaitu: (1) pembayaran harga tanah secara lunas; (2) penguasaan fisik tanah dalam jangka waktu lama; (3) pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin; dan (4) tidak adanya keberatan atau klaim dari pihak lain selama penguasaan berlangsung. Indikator-indikator tersebut tidak bersifat alternatif, melainkan digunakan secara kumulatif untuk membangun keyakinan hakim bahwa pembeli benar-benar bertindak dengan jujur dan layak memperoleh perlindungan hukum. Dengan demikian, itikad baik tidak hanya dimaknai sebagai keadaan subjektif berupa ketidaktahuan terhadap cacat hukum, tetapi juga dibuktikan melalui tindakan konkret yang menunjukkan penguasaan dan pemeliharaan hak atas tanah secara nyata.[24]

[23] Urip Santoso., hal. 361.
[24] Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks.*

a. Pertimbangan Hakim Berdasarkan Legalitas Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks merupakan studi kasus yang menggambarkan bagaimana mekanisme perlindungan hukum dijalankan dalam sistem peradilan terhadap pembeli yang terlibatdalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Putusan ini mencerminkan implementasi prinsip bahwa perjanjian di bawah tangan, meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik, dapat menjadi alat bukti yang sah jika dikuatkan oleh bukti lainnya.[25] Dasar utama yang menjadi pedoman hakim dalam sengketa jual beli tanah di bawah tangan adalah penilaian mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut menurut ketentuan hukum perdata. Dalam hal ini, hakim akan menguji apakah perjanjian telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.[26]

Perjanjian jual beli tanah meskipun dilakukan di bawah tangan dapat dianggap sah apabila telah memenuhi salah satu syarat tersebut. Hakim harus menilai bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh pembeli sebagai dasar untuk membuktikan transaksi benar dilakukan, seperti kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, atau dokumen lain yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Bukti pembayaran menjadi salah satu bukti utama yang menegaskan bahwa pembeli telah memenuhi kewajibannya.

Selain itu, hakim harus berpedoman pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[27] Ketentuan ini menjadi dasar bahwa penjual wajib memenuhi prestasi yang telah dijanjikan, termasuk menyerahkan tanah yang menjadi objek jual beli serta membantu proses peralihan hak agar pembeli memperoleh kepastian hukum. Dalam hukum perjanjian, Subekti menegaskan bahwa perjanjian merupakan sumber utama timbulnya hak dan kewajiban, sehingga pihak yang telah melaksanakan kewajibannya harus mendapatkan perlindungan hukum agar tidak dirugikan akibat wanprestasi pihak lain.[28] Dengan demikian, hakim dalam putusan nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks cenderung mengakui bahwa pembeli memiliki hak yang patut

[25] Desi Pratiwi et al., (2025). "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No.12/PDT/2025/PT BTN)" *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4).
[26] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.
[27] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pasal 1338.
[28] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 45.

dilindungi apabila terbukti perjanjian jual beli dilakukan secara sah dan pembeli telah melaksanakan kewajibannya.

b. Pertimbangan Hakim Berdasarkan Asas Itikad Baik Sebagai Prinsip Perlindungan

Pertimbangan hakim yang menjadi dasar dalam memberikan perlindungan kepada pembeli adalah penerapan asas itikad baik. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli beritikad baik dalam perkara pertanahan umumnya dinilai sebagai pembeli yang melakukan transaksi secara wajar dan tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa yang melekat pada objek tanah. Dalam perkara Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks, Pembeli telah membayar harga tanah sebesar Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan kuitansi bermeterai tertanggal 21 Desember 2009. Pembayaran ini dianggap sebagai bukti pemenuhan prestasi utama dalam kontrak jual beli. Sejak transaksi dilakukan pada tahun 2009, Pembeli telah menguasai dan menghuni objek sengketa selama lebih dari 15 tahun tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun. Selain itu, Penggugat secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek tersebut, yang menunjukkan itikadnya untuk memelihara hak dan kewajibannya sebagai pemilik.[29]

Oleh karena itu, hakim harus mempertimbangkan itikad baik pembeli berdasarkan fakta bahwa pembeli telah melakukan pembayaran dan menguasai tanah tersebut. Hal ini menjadi penanda bahwa pembeli memang memiliki niat baik dan tidak bermaksud merugikan pihak lain. Boedi Harsono menjelaskan dalam bukunya bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik sangat penting masyarakat sering melakukan transaksi tanah secara sederhana tanpa akta PPAT, tetapi transaksi tersebut tetap merupakan perbuatan hukum yang nyata serta menimbulkan akibat hukum perdata.[30] Oleh karena itu, dalam banyak perkara pertanahan, hakim akan mengutamakan perlindungan kepada pihak pembeli yang beritikad baik untuk menghindari ketidakadilan substantif.

Pertimbangan hakim dalam melindungi pembeli beritikad baik juga harus selaras dengan tujuan hukum untuk memberikan kepastian dan keadilan. Jika pembeli telah membayar dan menguasai tanah tetapi tetap dianggap tidak memiliki hak karena tidak memilili Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, maka hal tersebut akan bertentangan dengan rasa keadilan dan prinsip perlindungan hukum.

[29] Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks.*
[30] Boedi Harsono, Op.Cit., hal. 485.

3. Evaluasi Kritis Terhadap Ratio Decidendi Hakim

Meskipun Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, putusan tersebut juga menimbulkan beberapa persoalan konseptual dalam hukum pertanahan. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik melalui pengesahan hubungan keperdataan dan pemberian jalan administratif balik nama berpotensi melemahkan asas formalitas dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Hal ini karena hukum pertanahan pada prinsipnya mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.[31]

Selain itu, putusan semacam ini dapat menimbulkan risiko meningkatnya praktik jual beli tanah di bawah tangan di masyarakat karena adanya anggapan bahwa pengadilan tetap dapat memberikan perlindungan hukum meskipun prosedur formal tidak dipenuhi. Dalam jangka panjang, kondisi tersebut berpotensi mengurangi efektivitas sistem administrasi pertanahan dan meningkatkan potensi sengketa kepemilikan tanah. Persoalan lain yang perlu dikritisi adalah penggunaan penguasaan fisik selama 15 tahun sebagai salah satu indikator perlindungan hukum. Penguasaan fisik dalam waktu lama memang dapat memperkuat posisi pembeli, tetapi tidak serta-merta dapat menggantikan pentingnya formalitas administrasi pertanahan. Apabila di kemudian hari muncul pihak ketiga yang memiliki hak lebih kuat secara yuridis, maka perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dapat menimbulkan konflik baru terkait kepastian hukum kepemilikan tanah.[32]

Maka, putusan pengadilan seharusnya dipahami sebagai solusi kasuistis untuk melindungi keadilan substantif dalam keadaan tertentu dan bukan sebagai legitimasi umum terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan. Dalam konteks ini, hakim perlu tetap menempatkan formalitas administrasi pertanahan sebagai prinsip utama guna menjaga kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

CONCLUSION

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah di bawah tangan pada Putusan PN Bekasi Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks dapat dilihat dalam dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

[31] Yotrims Maklon Zaid, Ismail, dan Dewi Iryani, (2023), "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Sisten Hukum Indonesia", RIO jurnal, Vol. 4, No. 2

[32] Arthur, Hasim, & Diana Ria, (2024). "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia". Jurnal Syntax Admiration, vol. 5, no. 12. https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639

Perlindungan preventif dilakukan melalui ketentuan hukum yang mewajibkan peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Perlindungan preventif juga dapat dilakukan oleh pembeli melalui prinsip kehati-hatian seperti mengecek status tanah, memastikan identitas penjual, memeriksa sertifikat dan riwayat tanah, serta memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa.

Sementara itu, perlindungan represif diberikan ketika sengketa telah terjadi, yaitu melalui jalur penyelesaian sengketa baik secara non-litigasi maupun litigasi. Pembeli beritikad baik dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum untuk menuntut pengakuan hak, pemenuhan perjanjian, penyerahan dokumen tanah, atau ganti rugi. Dalam banyak kasus, pengadilan dapat memberikan perlindungan dengan mengakui keberadaan transaksi jual beli di bawah tangan, serta memerintahkan penjual atau pihak terkait untuk melakukan proses peralihan hak agar pembeli dapat memperoleh kepastian hukum berupa sertipikat.

Pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik pada Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks bertumpu pada beberapa aspek utama. Pertama, hakim mempertimbangkan keabsahan perjanjian jual beli menurut Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai dasar bahwa perjanjian mengikat para pihak. Kedua, hakim menerapkan asas itikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata untuk melindungi pembeli yang bertindak jujur. Ketiga, hakim menilai bukti pembayaran dan penguasaan fisik sebagai indikator kuat bahwa transaksi telah terlaksana dan pembeli merupakan pihak yang patut dilindungi. Dengan demikian, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks mencerminkan bahwa hakim berupaya menyeimbangkan antara kepastian hukum dalam hukum pertanahan dengan keadilan substantif bagi pembeli beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan.

Secara konseptual, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks menunjukkan bahwa hakim berupaya menyeimbangkan dua kepentingan hukum, yaitu kepastian hukum formal dalam sistem pendaftaran tanah dan keadilan substantif bagi pembeli beritikad baik. Putusan ini menegaskan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tidak secara otomatis menjadi dasar peralihan hak yang sempurna menurut hukum agraria, tetapi tetap dapat diakui sebagai hubungan keperdataan yang sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdata. Dalam konteks tersebut, putusan pengadilan berfungsi sebagai instrumen legitimasi administratif untuk membantu pembeli memperoleh kepastian hukum melalui proses balik nama sertipikat.

REFERENCES

Aminah, Siti dan Ridwan Arifin. (2022). "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah". Jurnal Ius Constituendum, Vol. 7, No. 2.

Anonim. "Perbedaan Upaya Preventif dan Represif Serta Contohnya", www.hukumonline.com, 28 Maret 2024.

Arthur, Hasim, & Diana Ria. (2024). "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia". Jurnal Syntax Admiration, Vol. 5, No. 12. https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639

Dewandani, Adinda dan Ana Silviana. (2025). "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian Yang Dibuat Di Bawah Tangan". Jurnal Ilmiah, 11(1).

Harahap, M. Yahya. (2019). Hukum Acara Perdata. Sinar Grafika, Jakarta.

Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.

Hidayat, Roni dan Endang Prasetyawati. (2021). "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif di Indonesia". Jurnal RechtsVinding, Vol. 10, No. 3.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 302/Pdt.G/2025/PN Bks.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kusuma, Dwi Prasetyo dan Nurul Fadilah. (2023). "Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak". Jurnal Notarius, Vol. 16, No. 1.

Mahendra, I Putu Agus dan I Nyoman Putu Budiartha. (2024). "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah sebagai Dasar Perlindungan Hukum Pembeli". Jurnal Kertha Semaya, Vol. 12, No. 4.

Marzuki, Peter Mahmud. (2021). Penelitian Hukum. Kencana, Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno. (2006). Hukum Acara Perdata di Indonesia. Liberty, Yogyakarta.

Pratiwi, Desi. et al. (2025). "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Study Kasus Putusan No.12/PDT/2025/PT BTN)". Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 3(4).

Putra, Andika Wijaya dan Rina Shahriyani Shahrullah. (2022). "Perlindungan Hukum

terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia". Jurnal Arena Hukum, Vol. 15, No. 3.

Rahardjo, Satjipto. (2006). Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rahma, Fathia Firli dan Prihati Yuniarlin. (2023). "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik". Jurnal Unes Law Review, 6(1).

Santoso, Urip. (2017). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Kencana, Jakarta.

Sari, Intan Permata dan Muhammad Ilham. (2023). "Kedudukan Putusan Pengadilan sebagai Dasar Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah". Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 20, No. 2.

Soemitro, Ronny Hanitijo. (1990). Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Intermasa, Jakarta.

Sutedi, Adrian. (2018). Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika, Jakarta.

Wahyuni, Willa. "Objek Penelitian Hukum Normatif untuk Tugas Akhir", www.hukumonline.com, 22 Desember 2022.

Yudhistira, Ferdian dan Krisnadi Nasution. (2025). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt.G/2023/Pn Bks)". Jurnal Penelitian Ilmu Sosial, 3(5).

Wibowo, Arief Rahman dan Lilis Setyowati. (2024). "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan dalam Praktik Peradilan". Jurnal Media Hukum, Vol. 31, No. 1.

Zaid, Yotrims Maklon, Ismail, dan Dewi Iryani. (2023). "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Sistem Hukum Indonesia". RIO Jurnal, Vol. 4, No. 2.